



Planbestemmelser til detaljregulering for:

Furumo Hageby

Plan ID: 0623

Dato: 10.02.2023

Detaljregulering vedtatt: 19.06.2023

§1. PLANENS HENSIKT

Hensikt med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, turdrag og lekeplasser med tilhørende anlegg.

§2. AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Det reguleres i planen følgende arealformål og hensynssoner:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Bollgbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (7)	16,3
1510 - Energlanlegg	0,0
1610 - Lekeplass	0,7
Sum areal denne kategori:	17,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (4)	2,9
2015 - Gang-/sykkelveg	0,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (7)	2,5
Sum areal denne kategori:	5,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (3)	0,4
Sum areal denne kategori:	0,4
Totalt alle kategorier:	23,2

Hensynsonetabell	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
Rød sone iht. T-1442 (2)	1,1
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	0,2
Gul sone iht. T-1442	15,7
Sum areal denne kategori:	17,0
Totalt alle kategorier:	17,0

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkall fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på byggeplass.

§3.2. Nettforsyning

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innenfor planområdet.

§3.3. Støy

Støykrav iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021

-Alle boenheter skal ha minst ett luftevindu til minst ett soverom og en stue mot øst

-Resterende rom kan plasseres fritt

§3.4. Bygge og anleggsstøy

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442 kpt. 4: retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

§3.5. Parkering

Parkeringsplassene skal være opparbeidet og funksjonelle før brukstillatelse blir gitt.

Bolig med bruksareal over 120 m²: 3,0 plasser per boenhet. Det skal etableres minimum 4 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet.

Boliger med bruksareal under 120 m²: 2 plasser pr. boenhet. Det skal etableres minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet.

- *Retningslinje: Det bør tilrettelegges for ladepunkt el-bil og ladepunkt el-sykkel.*

§3.6. Vann, avløp og overvann

Før det gis rammetillatelse skal en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering være godkjent av Modum kommune.

§3.7. Situasjonsplan

Ved byggesøknad skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering samt utforming av adkomst og parkering. Prosjekteringen skal angi terrengbehandling og husplassering med minst 2 tverrprofiler gjennom bygningskroppen eller ved terrenglinjer langs fasader. Kotehøyde for midtlinje veg og ferdig gulv i hovedetasjen skal angis på tverrprofil samt eksisterende og fremtidig planert terreng. Det skal fremgå hvilke hus som planlegges med og uten underetasje. Profiler av dagens terreng skal vise at en terrengtilpasning er vurdert. Utarbeides i målestokk 1:200 eller 1:500 med påført rutenett. Vann- og avløpsnett samt bygninger som forutsettes revet skal vises på planen.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (JF.PBL. §12-5 NR. 1)

§4.1. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1-2)

Innenfor BFS1-2 tillates eneboliger eller tomannsbolig, maksimalt 8 enheter.

Underetasje tillates for å minske terrenginngrepene.

Eneboligen kan etableres med 1 stk utleieenhet.

Utnyttingsgrad for BFS1 skal ikke overstige %BYA: 35%.

Bebyggelsen skal oppføres med gesims/mønehøyde maks 7 meter. Byggene skal fungere som støyskjerm for området.

Byggegrensene må sees som byggelinjer i nord, syd og østlig retning. Enkelte boliger har kun 1 meter til egen eiendomsgrense.

§4.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS3-5)

Innenfor BFS3-5 tillates tomannsboliger, maksimalt 16 enheter.

Utnyttingsgrad for BFS3-5 skal ikke overstige %BYA: 30%.

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesims/mønehøyde 8 meter.

§4.3. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS6-7)

Innenfor BFS6-7 tillates eneboliger, maksimalt 3 enheter.

Utnyttingsgrad for BFS6-7 skal ikke overstige %BYA: 25%.

Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Underetasje mot fallende terreng tillates.

§4.4. Lekeplass (Felt f_BLK1)

Innenfor f_BLK1 skal det legges til rette for aktiviteter både sommer og vinterstid. f_BLK1 skal tilpasses de minste barna.

Innenfor f_BLK1 skal det etableres minimum 3 stk lekeapparater som legger til rette for klatring og balanse. Det skal etableres minimum en benkebordplass med fast dekke under.

Det skal tinglyses rettighet for allmennheten, slik at alle får tilgang til å benytte lekeplassene, jmf. §8.1. Rekkefølgekrav.

Utomhusplan skal foreligge til rammesøknad, den skal vise:

- Møblering og utstyr
- Vegetasjon
- Eksisterende og nye koter
- Terrengendringer
- Uteoppholdsarealer

§4.5. Energianlegg (BE)

Ny nettstasjon skal plasseres innenfor angitt område. Type trafo skal avklares med nettleverandør. Før søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være godkjent av kommunen: Plan for el-kraft inkludert vurdering av elektromagnetisk stråling og eventuelle tiltak for å redusere stråling. Situasjonsskart som viser traseer for teknisk kabel m/kabelgrøfter.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (JF. PBL §12-5 NR. 2)

§5.1. Veg (Felt o_SV1-5)

- O_SV1 omfatter offentlig veg, Riksveg 350 inn til senterlinje langs planområdet.
- O_SV2 omfatter offentlig veg, Furumveien.
- O_SV3 omfatter offentlig veg, Lyngveien.
- O_SV4 omfatter offentlig veg, øvre del av Furumobakken.
- O_SV5 omfatter offentlig veg, nedre del av Furumobakken.

§5.2. Gang og sykkelveg (Felt o_SGS)

O_SGS omfatter offentlig gang og sykkelveg.

§5.3. Annen veggrunn - grøntareal (Felt o_SVG1-9)

O_SVG omfatter offentlig grøft og snøopplag.

Grøfter skal bygges etter kommunens norm.

§6. GRØNNSTRUKTUR (JF. PBL. §12-5 NR. 3)

§6.1. Turveg (Felt o_GT1-3)

O_GT1-3 omfatter offentlig stiforbindelse mellom Furumveien, Furumobakken og Lyngveien. Allmennhetens ferdsel gjennom området skal tinglyses jfr. § 8.4.

§7. HENSYNSSONER (JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS JF. §12-6)**§7.1. Sikringssoner – trafo**

Hensynssonen skal være skjermet/tilstrekkelig sikret i tråd med netteiers retningslinjer. Innenfor sikringssone trafo samt trasé for høyspentkabler innenfor planområdet, tillates ikke etablering av oppholdsplasser, sandkasse eller lekeapparat.

§7.2. Støysone – trafikkstøy gul sone

Alle planlagte boliger blir liggende i gul støysone, utenfor rød støysone.

Støyrapport dat. 2022-09-26 v/ Akustikk-Konsult AS.

Nye boliger langs Rv 350 skal kun bygges i 1 etasje (i forhold til terreng mot vei). Det er beregnet støysoner for høyde 2 meter over terreng.

Mønehøyde på bolig og garasjedel må være minst 4 meter over midlere terreng ved byggenes avgrensning mot øst. Husplasseringen over gir > 200 m² brukbart uteareal pr. bolig på stille side.

Byggegrensene låser hus- og garasje plasseringene slik at de fungerer som støyskjerm. Enkelte boliger får kun 1 meter til egen eiendomsgrense. Enkelte boliger får totalt 4 meter mellom egen fasade og naboens fasade.

Innendørs støynivå skal tilfredsstilles med standard yttervegger (forutsetter minst 150 mm isolasjon, GU eller asfaltplate ute, gips eller spon inne). Vinduer i oppholdsrom og soverom mot vest og dels nord/ sør må ha luftlydisolasjon på inntil $R_w + C_{tr} = 38$ dB. Vinduet er standard støydempet vindu, med et laminert glasslag.

§8. REKKEFØLGEKRAV (JF. §12-7 NR.10)**§8.1. Før bebyggelse tas i bruk**

Før det gis ferdigattest skal følgende tiltak være etablert:

- Etablering av kommunal vannledning, overvannsledning og spillvannsledning.
- Lyngveien skal være opparbeidet i henhold til kommunal veinorm A1 før felt BFS1-2 tas i bruk.
- Lekeplassen f_BLK1 skal etableres før det gis ferdigattest for BFS1-2.